

**PUNCA-PUNCA TUNGGAKAN CUKAI TANAH
BAGI SYARAT JENIS BANGUNAN
DI DAERAH MELAKA TENGAH**

LUGIMAN BIN ABU SEMAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

DEDIKASI
UNTUK IBU

PENGHARGAAN

Assalamualaikum

Puji-pujian dan syukur dipanjatkan kepada Allah S.W.T. yang telah melimpahkan nikmat Iman, Islam, kesihatan dan kelapangan masa sehingga dapatlah kita melakukan tugas-tugas pengabdian di muka bumi ini dengan lebih sempurna lagi. Alhamdulillah, akhirnya dapat juga saya menyiapkan kajian ini. Jutaan terima kasih buat penyelia yang amat dihargai iaitu Prof Madya Dr. Ismail Bin Omar yang telah banyak memberi panduan dan bimbingan dalam menyiapkan tesis ini. Sekalung penghargaan kepada isteri tercinta Datin Cikgu Hajjah Rahimah Ghazali yang sentiasa memberi dorongan dan sokongan. Juga tidak lupa kepada anak-anak tersayang Adny, Kamarul dan Farrah 'Aini agar kalian terus menambah ilmu dan belajar sepanjang hayat.

Sekalung penghargaan buat semua pensyarah di Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia, rakan-rakan seperjuangan dan Puan Norhidayah binti Md Yunus yang telah membantu dalam menyiapkan tesis ini. Terima kasih juga kepada Pentadbir Tanah, Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah), semua pegawai dan kakitangan Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah dan lain lain jabatan yang membantu menjayakan tesis ini. Semoga hasil kajian ini mendapat berkat dan redha daripada Allah S.W.T. InsyaAllah. Sekian, terima kasih. Wassalam.

ABSTRAK

Cukai tanah merupakan sumber hasil utama kerajaan negeri. Urus tadbir cukai tanah yang tidak kemas akan menyebabkan tunggakan kutipan hasil tanah yang boleh menimbulkan pelbagai masalah. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk memperbaiki sistem pengutipan cukai tanah supaya lebih cekap. Kaedah soal selidik dan temu ramah telah digunakan untuk mengumpulkan data primer yang diperlukan. Kajian Kes yang dipilih adalah di daerah Melaka Tengah. Dalam kajian ini, data-data diperoleh daripada soal selidik terhadap dua kumpulan pembayar cukai iaitu pembayar cukai bagi tanah bangunan komersil dan pembayar cukai tanah bangunan kediaman. Data primer juga diperoleh melalui temu ramah dengan Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Melaka. Data sekunder pula diperoleh melalui laporan-laporan yang berkaitan. Data-data yang telah dianalisis secara kuantitatif dipersembahkan dalam bentuk jadual, rajah, carta pai, graf dan huraian. Secara ringkasnya, hasil kajian menunjukkan punca tunggakan kutipan hasil cukai disebabkan oleh dua pihak iaitu pembayar cukai dan organisasi. Hasil analisis juga mendapati beberapa langkah yang dicadangkan oleh reponden untuk mengelakkan tuan tanah daripada tidak membayar cukai, langkah-langkah bagi memudahkan orang awam membayar cukai dan langkah-langkah yang boleh diambil untuk membaiki pentadbiran dan pengurusan cukai tanah. Beberapa cadangan yang dibuat untuk mengurangkan tunggakan cukai tanah syarat jenis bangunan adalah berkaitan mengemas kini data, penyelesaian masalah hakmilik tidak berpotensi, penyampaian bil cukai tanah, insentif, tempat pembayaran, kaedah bayaran dan penguatkuasaan undang-undang.

ABSTRACT

Quit rent is a main income to the state government. Outstanding of quit rent caused a lot of problems. This was happened due to the non-systematic in quit rent collection and management. The purpose of carrying out this research is to improve the quit rent collection system to make it more efficient. Primary data were collected through questionnaire and interview schedule from the respondents. District of Melaka Tengah was chosen as the case study area for this research. Data that collected from questionnaires were based on two groups of quit rent payee which are the owners of land of commercial building and land of residential building. The primary data was collected also through interviewing the Land Administrator of Melaka Tengah Land Office and the Director of Land and Mines of Melaka. The secondary data were taken from related government published reports. Analysis data on quantitative were arranged in a form of table, figure, pie chart, graph and histograms. As a result of this research, the outstanding of quit rent had been contributed by the quit rent payee and the inefficiency in organizational management. There are few suggestions to avoid non-payment of quit rent by the landowners such as improving related data, solving problem of non-potential title, delivery of quit rent statement, incentive, easy place of paying quit rent, method of paying quit rent and enforcement of related laws.

SENARAI KANDUNGAN

PERKARA	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAKUAN	ii
HALAMAN DEDIKASI	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
SENARAI KANDUNGAN	vii
SENARAI JADUAL	xii
SENARAI RAJAH	xiv
SENARAI SINGKATAN NAMA	xvi
SENARAI LAMPIRAN	xvii

1 PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	4
1.3	Matlamat Kajian	7
1.4	Objektif Kajian	8
1.5	Skop Kajian	8
1.6	Kepentingan Kajian	11
1.7	Metodologi	11
1.8	Susun Atur Bab	15

2 KONSEP CUKAI TANAH

2.1	Pengenalan	17
2.2	Definisi Cukai	18
2.3	Cukai Berkaitan Dengan Tanah	21
2.3.1	Cukai Keuntungan Harta Tanah	22
2.3.2	Cukai Pintu	22
2.3.3	Cukai Setem	24
2.3.4	Cukai Tanah	25
	2.3.4.1 Sejarah Cukai Tanah	25
	2.3.4.2 Definisi Cukai Tanah	27
	2.3.4.3 Kuasa Semakan Cukai Tanah	29
	2.3.4.4 Definisi Tunggakan Cukai Tanah	30
	2.3.4.5 Kadar Bayaran Cukai Tanah	30
2.4	Urbanisasi Dan Keperluan Tanah Jenis Bangunan	36
2.5	Rumusan	38

3 PENTADBIRAN TANAH DAN PUNCA-PUNCA YANG MENYEBABKAN TUNGGAKAN CUKAI TANAH BERKAITAN ORGANISASI

3.1	Pengenalan	39
3.2	Pembahagian Bidangkuasa Persekutuan Dan Negeri	40
3.3	Hubungan Negeri Dan Persekutuan Berkaitan Pentadbiran Tanah.	44
3.4	Kuasa Dan Peranan Institusi Pentadbiran Tanah	45
3.4.1	Majlis Tanah Negara	45
3.4.2	Menteri Sumber Asli Dan Alam Sekitar	47
3.4.3	Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan	48
3.4.4	Ketua Pengarah Ukur	49
3.4.5	Pihak Berkuasa Negeri	49
3.4.6	Pengarah Tanah Dan Galian Negeri	50

3.4.7	Pengarah Ukur Negeri	51
3.4.8	Pentadbir Tanah Daerah	51
3.5	Hasil Kerajaan Negeri Dan Hasil Tanah	52
3.6	Definisi Tunggakan	53
3.7	Gelagat Pembayar Cukai	54
3.8	Punca-Punca Berlaku Tunggakan	57
3.9	Bangunan	60
3.10	Masalah Organisasi	62
3.11	Rumusan	68

4 PENTADBIRAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH MELAKA TENGAH DAN URUSAN CUKAI TANAH

4.1	Pengenalan	69
4.2	Struktur Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah (PDTMT)	72
4.3	Struktur Pentadbiran Cukai Tanah Akta Pengambilan Tanah 1960 Di Semenanjung Malaysia	76
4.4	Hasil Cukai Tanah Daerah Melaka Tengah Penempatan Berkelompok	78
4.5	Tunggakan Cukai Tanah Di Pejabat Tanah Melaka Tengah Dan Puncanya	80
4.6	Tindakan Menuntut Tunggakan Cukai	83
4.7	Tindakan Undang-Undang	85
4.8	Rumusan	88

5 ANALISIS PUNCA–PUNCA YANG MENYEBABKAN TUNGGAKAN CUKAI TANAH SYARAT JENIS BANGUNAN

5.1	Pengenalan	90
5.2	Kaedah Analisis Kajian	91
5.2.1	Kaedah Frekuensi	92
5.2.2	Kadah Korelasi	92
5.3	Analisis Frekuensi	93
5.3.1.	Maklumbalas Responden	93
5.3.2	Latarbelakang Responden	95
5.3.3	Perbandingan Hasil Kajian Diantara Responden Pemilik Tanah Syarat Jenis Bangunan Perniagaan Dan Pemilik Tanah Syarat Jenis Bangunan Kediaman Terhadap Langkah-Langkah Mengatasi Tunggakan Cukai Tanah	103
5.4	Analisis Ke Atas Punca-Punca Yang Menyebabkan Tunggakan Cukai Tanah Syarat Jenis Bangunan	106
5.4.1	Faktor Kewangan: Tidak Cukup Wang	107
5.4.2	Faktor Penguasaan Undang-Undang:Tiada Peringatan Dari Kerajaan Dan Tiada Tindakan Dari Kerajaan	108
5.4.3	Faktor Sikap Pemilik: Berpendapat Pihak Bank Patut Bayar Dan Pemilik Bersama Enggan Memberikan Kerjasama	109
5.4.4	Faktor Perkhidmatan: Kaunter Sesak, Pusat Kutipan Kurang Dan Kaedah Bayaran Yang Terhad	110
5.5	Analisis Cara Mengatasi Tunggakan Cukai Tanah Syarat Jenis Bangunan	112
5.5.1	Langkah-Langkah Yang Patut Diambil Oleh Kerajaan Supaya Tuan Tanah Tidak Mengelak Atau Mengabaikan Membayar Cukai Tanah Setiap Tahun	112
5.5.2	Langkah–Langkah Yang Perlu Dilakukan	114

Oleh Kerajaan Untuk Memudahkan

Orang Awam Membayar Cukai Tanah

5.6	Kajian Terhadap Punca Tunggakan Cukai Tanah Syarat Jenis Bangunan Dari Aspek Organisasi	116
5.7	Perbandingan Hasil Kajian Diantara Responden Pentadbir Tanah Dan Tuan Tanah	118
5.8	Penemuan Kajian	119
5.9	Rumusan	123

6 KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.1	Pengenalan	124
6.2	Pencapaian Objektif Kajian	125
6.2.1	Memahami Pengertian Cukai, Cukai Tanah Dan Faedahnya	125
6.2.2	Mengenalpasti Dan Mengkaji Punca–Punca Yang Menyebabkan Cukai Tanah Syarat Jenis Bangunan	126
6.2.3	Mengenalpasti Langkah-Langkah Bagi Mengatasi Berlakunya Tunggakan Cukai Tanah Syarat Jenis Bangunan	127
6.3	Cadangan Mengurangkan Tunggakan Cukai Tanah Syarat Jenis Bangunan	128
6.4	Kekangan Dan Limitasi Kajian	132
6.5	Cadangan Kajian lanjutan	134
6.6	Kesimpulan	135

BIBLIOGRAFI	137
--------------------	------------

LAMPIRAN	142
-----------------	------------

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
2.1	Perolehan Pendapatan Kerajaan Negeri Melaka Dari Hasil Tanah	34
2.2	Bilangan Penduduk Di Bandar Tahun 1970-2020	37
4.1	Penawaran Unit Kediaman Mengikut Jenis Di Melaka Tahun 2004	71
4.2	Jadual Hasil Tahunan 2002-2006	79
4.3	Tunggakan Cukai Tanah Kategori Bangunan (2002-2006) PDTMT	81
5.1	Maklumbalas Responden	94
5.2	Peratusan Responden Tidak Membayar Cukai	94
5.3	Taburan Responden Mengikut Jantina	95
5.4	Taburan Responden Mengikut Bangsa	96
5.5	Taburan Responden Mengikut Peringkat Umur	97
5.6	Taburan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan	98
5.7	Taburan Responden Mengikut Bidang Kerja	99
5.8	Taburan Pendapatan Bulanan Responden	100
5.9	Taburan Responden Mengikut Tahap Pendidikan	101
5.10	Taburan Responden Mengikut Bangsa Dan Jenis Pemilikan	102
5.11	Langkah–Langkah Kerajaan Bagi Mengelak Tuan Tanah Daripada Tidak Membayar Cukai; Perbandingan Kajian Di antara Responden Pemilik Tanah Syarat Jenis	104

	Bangunan Perniagaan Dan Pemilik Tanah Syarat Jenis Bangunan Kediaman	
5.12	Langkah- Langkah Kerajaan Bagi Memudahkan Orang Awam Membayar Cukai; Perbandingan Di antara Responden Pemilik Tanah Syarat Jenis Bangunan Perniagaan Dan Kediaman	105
5.13	Faktor-Faktor Tidak Bayar Cukai Lebih Setahun	106
5.14	Penjadualan Silang Antara Jumlah Cukai Yang Dikenakan Setahun Dan Pendapat Tentang Jumlah Cukai	107
5.15	Faktor-Faktor Sukar Untuk Membuat Pembayaran	110
5.16	Langkah-langkah Kerajaan bagi Mengelak Tuan Tanah Daripada Tidak Membayar Cukai	113
5.17	Langkah-Langkah Kerajaan Bagi Memudahkan Orang Awam Membayar Cukai	114

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
1.1	Carta Alir Kajian	14
2.1	Hasil dan Pebelanjaan Negeri di Seluruh Malaysia	33
2.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pemilik Tanah Terhadap Harta Tanah	36
4.1	Struktur Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah	73
4.2	Carta Organisasi Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah	74
4.3	Struktur Pentadbiran Cukai Tanah Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah	75
5.1	Peratusan Responden Tidak Membayar Cukai	94
5.2	Taburan Responden Mengikut Jantina	95
5.3	Taburan Responden Mengikut Bangsa	96
5.4	Taburan Responden Mengikut Peringkat Umur	97
5.5	Taburan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan	98
5.6	Taburan Responden Mengikut Bidang Kerja	99
5.7	Taburan Pendapatan Bulanan Responden	100
5.8	Taburan Responden Mengikut Tahap Pendidikan	101
5.9	Faktor-Faktor Tidak Bayar Cukai Lebih Setahun	106
5.10	Jumlah Cukai yang Dikenakan Setahun dan Pendapat Tentang Jumlah Cukai	108
5.11	Faktor-Faktor Sukar Untuk Membuat Pembayaran	111
5.12	Langkah-langkah Kerajaan bagi Mengelak Tuan Tanah	113

	Daripada Tidak Membayar Cukai	
5.13	Langkah-langkah Kerajaan bagi Memudahkan Orang Awam Membayar Cukai	115

SENARAI SINGKATAN NAMA

CKHT	Cukai Keuntungan Harta Tanah
JPBD	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
JKPTG	Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian
KPTG	Ketua Pengarah Tanah Dan Galian
KTN	Kanun Tanah Negara
MAMPU	Unit Permodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PDTMT	Pejabat Daerah dan Tanah Melaka Tengah
PTD	Pentadbir Tanah Daerah
PTG	Pengarah Tanah dan Galian
RM	Ringgit Malaysia
SPHT	Sistem Pentadbiran Hasil Tanah Berkomputer
SPTB	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	HALAMAN
A	Peta Negeri Melaka dan Kedudukan Daerah Melaka Tengah	142
B	Peta Daerah Melaka Tengah	144
C	Kadar Cukai Tanah Mengikut Jenis	146
D	Penutupan Dan Penyelesaian Kira-Kira Hasil Dalam Buku Tunai, Buku Penjenisan Hasil Dan Menyediakan Penyata Pemungut	148
E	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 9/1974	155
F	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 3/1988	157
G	Borang Soal Selidik	181
H	Analisis Responden Menggunakan Perisian SPSS	188

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Malaysia mempunyai sejarah pemerintahan bermula dengan pemerintahan raja-raja Melayu seawal abad ke-14 lagi. Telah ada bentuk pentadbiran tanah yang diasaskan kepada hukum adat dan dipengaruhi oleh hukum dan prinsip Islam. Di antara ciri-ciri asas berkaitan dengan pengurusan tanah ketika itu adalah hak memiliki tanah tidak wujud dengan jelas. Ia lebih kepada menjelaskan hak untuk menggunakan tanah tersebut sahaja. Jika tanah digunakan secara berterusan dengan tujuan tanaman maka tuan tanah perlu membayar satu persepuluh daripada hasil yang diperoleh kepada raja (Salleh Buang, 1996). Bayaran ini merupakan bentuk cukai yang kena dibayar pada masa pemerintahan beraja sebelum Inggeris memperkenalkan Undang-Undang Tanah.

Kadar satu persepuluh ini ada persamaan dengan kadar yang dikenakan kepada pemilik tanah pada zaman pemerintahan Khalifah Umar Al-Khatab (13H/634 M-23H/644 M) dilantik menjadi Khalifah Kedua, banyak membuat pembaharuan dalam pentadbiran tanah. Umar telah mewajibkan cukai tanaman tamar (nakhl) yang

diairkan dengan hujan sebanyak 1/10 dan yang diairkan dengan tenaga sendiri sebanyak 1/20 (Mohd Ridzuan Awang, 1987).

Inggeris telah mengubah cukai tanah ini tidak kira tanah itu boleh mengeluarkan hasil atau tidak, cukai tetap perlu dibayar. Mereka juga perlu membayar dengan kadar yang lebih tinggi iaitu 80 sen ke 1.20 Ringgit Malaya (~~10~~) bagi setiap 1000 depa persegi bagi tanah padi yang produktif.

Cukai tanah juga perlu dibayar walaupun tanah tersebut digunakan untuk tujuan semaian sahaja. Ini bermakna tanah dikenakan cukai tanpa dikecualikan apa kegunaan sekalipun.

Inggeris memperkenalkan sistem kutipan bergerak bagi menambat hati orang kampung. Ini bermakna orang kampung tidak perlu lagi pergi jauh untuk membayar cukai tanah tetapi boleh dibayar pada waktu dan hari yang ditetapkan apabila pemungut hasil tanah dan orang-orangnya datang ke tempat tersebut.

Cukai tanah juga dikenakan bagi semua pemilik tanah, termasuk tanah yang dimiliki oleh pembesar istana (Haji Ghazali Bin Mohd Noor, 2005).

Struktur cukai ini yang dibawa dan dikenakan kepada pemilik tanah sehingga era kemerdekaan. Apabila Kanun Tanah Negara 1965 digubal dan diguna pakai, negeri-negeri mengadakan kaedah dan peraturan tanah negeri, maka sistem ini diperkemas dan dimasukkan dalam peraturan tersebut untuk diguna pakai.

Perlembagaan Persekutuan jelas mencatatkan di bawah Senarai Negeri dalam Jadual Kesembilan bahawa tanah adalah hak Pihak Berkuasa Negeri. Pihak Berkuasa Negeri boleh melupuskan tanah tersebut bagi tujuan tertentu mengikut kaedah pemberimilikan. Bagi kaedah pemberimilikan ini, Seksyen 76 KTN 1965 (Erti Pemilikan) telah memperuntukkan bahawa sebagai balasan kepada pemberimilikan tanah kerajaan oleh Pihak Berkuasa Negeri adalah tertakluk kepada pembayaran cukai tahunan. Tertakluk kepada Seksyen 94, KTN cukai tanah bermula apabila hak milik didaftarkan. Tanah yang dilupuskan akan dikeluarkan suratan hak milik yang memberi hak kepunyaan, menduduki dan mengerjakan. Ia dinyatakan dalam syarat nyata tanah yang terbahagi kepada 3 jenis iaitu pertanian, perumahan dan industri.

Seksyen 5, Kanun Tanah Negara 1965 memberi takrif cukai sewa termasuklah:

- a) apa-apa jumlah wang tahunan yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri sebagai cukai sewa
- b) apa-apa pembayaran tahunan lain yang berhutang kepada PBN yang menurut mana-mana undang-undang bertulis, hendaklah dipungut seolah-olah ia adalah cukai sewa atau hasil tanah dan ;
- c) apa-apa bayaran yang berhutang kepada PBN sebagai tunggakan cukai sewa oleh sebab kaedah-kaedah di bawah seksyen 14, KTN

Cukai tanah merupakan bayaran tahunan yang telah ditetapkan kadar dan perlu dibayar setiap tahun. Kadar bayaran ini terkandung di bawah Peraturan Tanah Negeri. Semua cukai sewa hendaklah dibayar dengan penuh pada hari pertama setiap tahun. Cukai sewa dikatakan tertunggak apabila ia gagal dijelaskan selepas 31 Mei tahun berkenaan kecuali bagi Negeri Kelantan selepas 30 Jun seperti dicatatkan di bawah jadual ke-12, KTN. Sekiranya cukai sewa tertunggak, KTN memberi dua

pilihan kepada Pentadbir Tanah untuk mengambil tindakan iaitu dengan cara perampasan tanah di bawah Seksyen 100, KTN atau tindakan mahkamah dibawah Seksyen 16, KTN.

Kadar cukai tanah adalah berlainan mengikut syarat jenis tanah dan diasingkan di antara Tanah Bandar, Tanah Pekan dan Tanah Desa sebagaimana tercatat dalam peraturan tanah negeri-negeri. Sumber hasil kerajaan negeri banyak bergantung kepada cukai sewa atau juga dipanggil cukai tanah. Hasil negeri amat penting bagi menjana pembangunan sesebuah negeri. Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2003) menyatakan, hampir 70 peratus daripada jumlah keseluruhan sumber hasil atau pendapatan kerajaan negeri datangnya daripada kutipan cukai tanah. Kenyataan ini dimasukkan dalam kertas kerja mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil 1/2003 yang bertujuan mendapatkan pandangan Pengarah-Pengarah Tanah Dan Galian Negeri mengenai cadangan untuk membuat penyemakan kadar cukai tanah selaras dengan peruntukan Seksyen 101, Kanun Tanah Negara.

1.2 Penyataan Masalah

Memandangkan cukai tanah adalah amat penting sebagai sumber hasil utama kerajaan negeri maka urus tadbir cukai tanah ini perlulah diambil kira dan diteliti. Kajian terhadap pentadbiran daerah dan tanah dengan tumpuan kepada urusan tanah oleh Unit Pemodenan dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU) dengan kerjasama Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi pada tahun 2004 menyatakan bahawa tunggakan kutipan hasil cukai tanah berlaku, antara lain kerana kurang usaha oleh Pejabat Tanah untuk memungut cukai serta kurang penguatkuasaan

dan inisiatif untuk menggalak dan memudahkan pemilik membayar cukai lebih awal. Sehingga April 2002, jumlah kutipan hasil cukai yang tertunggak adalah sebanyak RM594,161,217.42 (Kamaruddin Mohd Taib, 2005).

Menurut Kamaruddin Mohd Taib (2005), jumlah cukai tanah semasa yang patut dikutip pada tahun 2005 telah bertambah sebanyak 5.7 peratus dari tahun 2004 iaitu dari RM1,146,137,826.66 kepada RM 1,211,593,153.61. Dari jumlah cukai ini, cukai tanah semasa yang telah dikutip sehingga 30 September, 2005 ialah sebanyak RM928,708,558.58 iaitu dengan purata peratusan setakat 76.65 peratus. Sementara itu, jumlah tunggakan cukai tanah yang patut dikutip pada tahun 2005 pula adalah sebanyak RM999,366,488.48. Jikalau dibandingkan dengan jumlah tunggakan pada tahun 2004, amaun ini telah meningkat sebanyak 13.73 peratus (Kamaruddin Mohd Taib, 2005).

Menurut Seksyen 121 dan 122, KTN, terdapat tiga syarat nyata yang boleh dikenakan syarat bagi tanah yang hendak diberi milik. Syarat-syarat nyata tersebut ialah syarat nyata jenis pertanian, bangunan dan perindustrian. Syarat nyata jenis bangunan adalah meliputi bangunan kediaman dan bangunan perniagaan. Pertambahan tanah dengan syarat nyata bangunan adalah jelas kerana pertambahan permintaan bagi tanah jenis ini di kawasan bandaraya dan bandar-bandar. Penduduk yang menumpu di kawasan bandar memerlukan premis perniagaan dan tempat tinggal. Ini menjadikan kegunaan tanah banyak ditukar kepada tujuan bangunan samada untuk maksud bangunan perniagaan ataupun perumahan.

Bagi Daerah Melaka Tengah yang keseluruhan kawasan daerah ini dimasukkan di bawah Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah, angka menunjukkan bahawa bilangan hakmilik yang didaftarkan di bawah jenis syarat bangunan bertambah dari tahun 2002 hingga 2006. Pada tahun 2002, hakmilik jenis syarat ini

adalah sebanyak 32,254 dan angka ini bertambah kepada 39,816 pada tahun 2004. Pada tahun 2006, bilangannya bertambah kepada 48,065 hakmilik. Semakan yang dibuat kepada hasil cukai tanah mendapati penyumbang terbanyak kepada tunggakan adalah datangnya dari tanah syarat bangunan. Pada tahun 2002, tunggakan cukai tanah jenis syarat bangunan bagi daerah ini adalah sebanyak RM 10,460,112.75 daripada jumlah keseluruhan tunggakan cukai tanah sebanyak RM 13,636,983.20. Pada tahun 2005 daripada keseluruhan tunggakan cukai tanah sebanyak RM 15,962,643.64, sejumlah besar iaitu sebanyak RM 10,117,449.57 adalah dari tanah jenis syarat bangunan. Oleh yang demikian, kajian ini bertujuan menumpukan perhatian kepada tunggakan cukai jenis syarat bangunan yang mempunyai tunggakan paling banyak jikalau dibandingkan dengan jenis syarat tanah yang lain.

Isunya ialah pemilik tanah tidak membayar cukai tanah mengikut masa yang ditetapkan. Ini menyebabkan tunggakan cukai tanah berlaku. Punca permasalahan samaada terletak pada organisasi Pejabat Tanah atau pembayar cukai perlu dikenal pasti. Kajian awal seperti dijalankan MAMPU (2004), mendapati di antara sebab pemilik tanah tidak membayar cukai adalah kerana cuai dan sengaja tidak mahu membayar, menangguhkan bayaran untuk tujuan perbelanjaan lain, tidak memahami undang-undang bahawa tanah boleh dirampas jikalau hasil tanah tidak dijelaskan, masalah penghantaran bil cukai tanah dan sebab-sebab lain. Masalah organisasi yang dijumpai diperingkat kajian awal ialah masalah sistem, teknologi, guna tenaga dan kepimpinan. Penyelenggaraan maklumat tanah dan hasil yang tidak kemas, penguatkuasaan undang-undang yang kurang berkesan, tidak cukup kakitangan dan sebab-sebab dalaman organisasi adalah diantara sebab penyumbang kepada permasalahan berlakunya tunggakan cukai tanah.

Masalah yang wujud akibat daripada berlakunya tunggakan cukai tanah yang ketara ialah:

- i) Hasil negeri menjadi kurang daripada yang sepatutnya.
- ii) Wang hasil yang tertunggak tidak dapat di belanjakan dalam tahun semasa.
- iii) Juruaudit akan menyiasat dan mempersoalkan kecekapan pertadbiran.
- iv) Pentadbir tanah perlu memberi laporan kepada pihak berkuasa negeri
- v) Belanja mengurus akan meningkat bagi mengatasi tunggakan ini.
- vi) Tindakan mengutip tunggakan cukai akan melibatkan masa kerja yang bertambah.

Oleh yang demikian, kajian ini adalah penting bagi mencari punca masalah yang berlaku dan bagaimana cara mengatasinya. Prestasi yang baik dalam kutipan hasil tanah akan dapat membantu pihak yang terlibat dan seterusnya menaikkan imej pertadbiran tanah.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah bertujuan untuk memperbaiki sistem pengutipan cukai tanah supaya lebih cekap melalui langkah-langkah bagi mengatasi masalah berlakunya tunggakan cukai tanah dan seterusnya dapat memberi sumbangan untuk mempertingkatkan kecekapan dan keberkesanan pentadbiran pejabat tanah dalam mengutip cukai tanah dan mempertingkatkan kutipan hasil cukai tanah dikawasan bandar. Ia akan meningkatkan imej pejabat tanah, mengurangkan kos pengurusan dan menjimatkan masa kerja pejabat tanah.

1.4 Objektif Kajian

Matlamat kajian akan dicapai melalui beberapa objektif seperti berikut;

- a) Memahami pengertian cukai, cukai tanah dan faedahnya.
- b) Mengenal pasti dan mengkaji punca-punca yang menyebabkan tunggakan cukai tanah syarat jenis bangunan.
- c) Mengenal pasti langkah-langkah bagi mengatasi berlakunya tunggakan cukai tanah syarat jenis bangunan.

1.5 Skop Kajian

Terdapat beberapa kajian terdahulu dibuat mengenai hasil tanah. Anuar Ya'kob (1984), telah membuat kajian dengan tujuan memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai sistem cukai tanah yang dijalankan oleh Pejabat Daerah dan Tanah Melaka Tengah. Bagi memudahkan pemerhatian, beliau memecahkan analisis kepada tiga aspek utama iaitu sistem yang terlibat, masalah-masalah yang mengenainya dan cadangan-cadangan mengatasinya. Abdul 'Alim Abd Shukor (1998) membuat kajian bertajuk Penelitian Kaedah Menetapkan Cukai Tanah Negeri Johor Darul Takzim. Objektif kajian ini adalah untuk mencapai satu asas yang kukuh tentang kaedah yang digunakan dalam menetapkan kadar cukai tanah. Terdapat beberapa kajian berkaitan cukai taksiran. Diantaranya ialah Fatimah Ab Wahab(2001) yang mengkaji mengenai Punca Tunggakan Cukai Taksiran: Kajian kes di Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB). Seterusnya Mat Roof Jalil (2001) mengkaji tentang Cukai Taksiran di Majlis Perbandaran Kuantan : Ekuiti dan

Tunggakan. Manakala, Anila a/p Arjunan (2005) mengkaji Model Gelagat Pembayar Cukai Taksiran , Expanded Model 11 bagi Harta Tanah Perindustrian.

Walau bagaimanapun, belum ada satu kajian khusus tentang tunggakan cukai tanah jenis bangunan. Kajian yang dibuat oleh Anuar Ya'kob (1984) adalah telah lama berlalu dan sistem pertadbiran semenjak kajian itu dilakukan hingga kini telah berubah. Sebagai contoh sistem hasil tanah berkomputer telah dipakai dengan meluas pada masa kini di daerah-daerah. Namun begitu, aliran kajian ini agak sama bertujuan mencari punca permasalahan, memberikan cadangan bagi tujuan penambahbaikan untuk memperkemaskan pejabat tanah dan pihak berkuasa tempatan dalam aspek pertadbiran cukai.

Pada 2004, Unit Pemodenan Tadbiran Dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU) dengan kerjasama Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi telah menjalankan kajian mengenai pentadbiran daerah dan tanah dengan tumpuan kepada urusan tanah. Kajian ini bertujuan memperbaiki sistem penyampaian di pentadbiran tanah dan memberi pemerhatian terhadap pelaksanaan proses-proses utama pentadbiran tanah. Kaedah yang digunakan adalah dengan melihat dokumentasi, laporan dan pemerhatian di beberapa pejabat tanah utama. Kajian mengenai cukai tanah adalah satu komponen kecil didalam kajian tersebut yang dibuat secara umum dan tidak menumpu kepada sesuatu jenis syarat tanah.

Oleh itu terdapat perbezaan diantara kajian terdahulu dengan kajian yang akan dijalankan ini. Kajian ini akan tertumpu kepada mengenalpasti punca-punca berlakunya tunggakan cukai tanah syarat jenis bangunan. Terdapat dua aspek yang akan diberi tumpuan. Pertama ialah menjurus kepada mengenalpasti faktor-faktor yang berpunca daripada organisasi pejabat tanah seperti sistem pentadbiran, teknologi, guna tenaga dan kepimpinan. Kedua ialah mengenal pasti faktor-faktor

yang berpunca daripada pembayar cukai. Kajian ini juga akan ditumpukan kepada mengenal pasti masalah tunggakan cukai tanah.

Kajian ini akan dijalankan di daerah Melaka Tengah dan Pejabat Daerah dan Tanah Melaka Tengah. Sila rujuk lampiran A dan B untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas. Bagi memperkukuhkan kajian ini, data-data akan diambil dari Pejabat Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Melaka, Pejabat Kewangan Negeri Melaka, Pejabat Datuk Bandar Melaka Bandaraya Bersejarah, Pejabat Daerah dan Tanah Melaka Tengah.

Bagi mengenal pasti punca-punca masalah, kajian akan ditumpukan kepada perkara-perkara seperti berikut:

- a) Tanggugjawab membayar cukai tanah bagi hakmilik bersama.
- b) Tanggug jawab membayar cukai tanah bagi bangunan yang dicagar kepada bank.
- c) Persepsi tuan tanah terhadap kadar cukai tanah.
- d) Kaedah membayar cukai tanah yang disediakan.
- e) Sistem dan saluran membayar cukai tanah.
- f) Sistem pertadbiran cukai tanah di Pejabat Daerah dan Tanah.
- g) Langkah-langkah yang perlu diambil bagi memudahkan cukai tanah dibayar.
- h) Sistem pentadbiran dan urusan cukai di organisasi Pejabat Daerah dan Tanah.

Hasil kajian ini akan memberi faedah kepada mereka seperti diterangkan seterusnya.

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil kajian ini akan dapat membantu pihak-pihak tertentu terutamanya Pihak Berkuasa Negeri supaya dapat memberi perhatian yang khusus terhadap penyelesaian tunggakan cukai tanah. Maklumat yang diperoleh boleh digunakan bagi menggubal dasar serta melaksanakan strategi berkaitan pengurusan cukai tanah di negeri Melaka. Hasil kajian ini diharap dapat membantu pentadbir tanah dalam melaksanakan pengurusan cukai tanah didaerah dengan lebih berkesan. Maklumat yang diperoleh boleh digunakan bagi merancang dan melaksanakan aktiviti dan program dengan teliti dan sistematik. Sekiranya perlu, mereka harus berusaha mengambil tindakan yang berkesan. Maklumat yang betul akan dapat membantu keputusan dan tindakan dibuat dengan lebih terarah dan tepat. Kajian ini berguna dalam usaha untuk mempertingkatkan lagi kewibawaan dan imej pertadbiran tanah dalam pengurusan pengutipan cukai tanah. Sekaligus dapat membantu negeri meningkatkan hasil bagi pembangunan negeri dan kemudahan awam. Kajian ini tidaklah hanya bertujuan mencari kelemahan pertadbiran dan pengurusan sedia ada. Ia tidak juga bertujuan mencari dan mencungkil kelemahan pihak pembayar cukai. Ia adalah satu kajian yang bertujuan menunjukkan wujudnya permasalahan dalam pembayaran cukai tanah dan pihak yang berkenaan dapat mengambil langkah-langkah untuk menyelesaikan masalah yang wujud.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian ini meliputi empat peringkat utama iaitu peringkat perancangan, pengumpulan data, penganalisan data dan peringkat cadangan dan rumusan.

a) Peringkat Perancangan

Peringkat perancangan ini menerangkan perkara-perkara yang berkaitan dengan permasalahan kajian. Perkara berkaitan meliputi keterangan mengenai aspek aspek penting cukai tanah dari aspek tafsiran, fungsi cukai dan peranan secara umum. Keterangan ini bertujuan untuk memberi kefahaman kepada pembaca tentang peranan yang dimainkan oleh cukai.

Pengkaji juga mendedahkan pembaca kepada perkara pokok kajian ini iaitu cukai tanah jenis syarat bangunan. Pada peringkat ini diberikan mengenai beberapa jenis cukai berkaitan tanah, sejarah cukai tanah, definisi cukai tanah, kuasa semakan cukai tanah. Tujuannya adalah bagi memberikan gambaran yang jelas mengenai tujuan dan perkembangan cukai tanah di Malaysia.

Juga tidak ketinggalan penerangan mengenai tunggakan cukai tanah dari aspek tafsiran, kadar bayaran cukai tanah dan kepentingan cukai tanah sebagai sumber hasil utama negeri. Oleh kerana kajian menjurus kepada tunggakan cukai tanah syarat jenis bangunan, pemahaman yang jelas dari segi tafsiran mengenai cukai tanah syarat jenis bangunan juga diberikan. Turut diberikan mengenai urbanisasi dan perkembangan penduduk serta kaitannya dengan keperluan tanah untuk bangunan kediaman dan komersil serta lainlain kemudahan bagi memperkukuhkan pengetahuan pembaca tentang masalah pokok kajian ini.

b) Peringkat Pengumpulan Data

Kajian ini menggunakan dua jenis data iaitu data primer dan data sekunder. Data-data ini diperoleh adalah seperti berikut:

i. Data Primer

Data primer ialah data yang di peroleh melalui soal selidik dan temubual. Soal selidik bertujuan mendapatkan data primer dari pembayar cukai yang terdiri daripada dua kumpulan iaitu pembayar cukai bagi tanah bangunan komersil dan pembayar cukai tanah bangunan kediaman. Maklumbalas borang soal selidik daripada seratus pemilik di analisis untuk mencapai objektif kajian. Data primer juga diperolehi melalui temubual. Temubual dengan pihak-pihak yang berkaitan terutama Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah dan bertujuan mendapatkan data primer berkaitan permasalahan organisasi.

ii. Data Sekunder

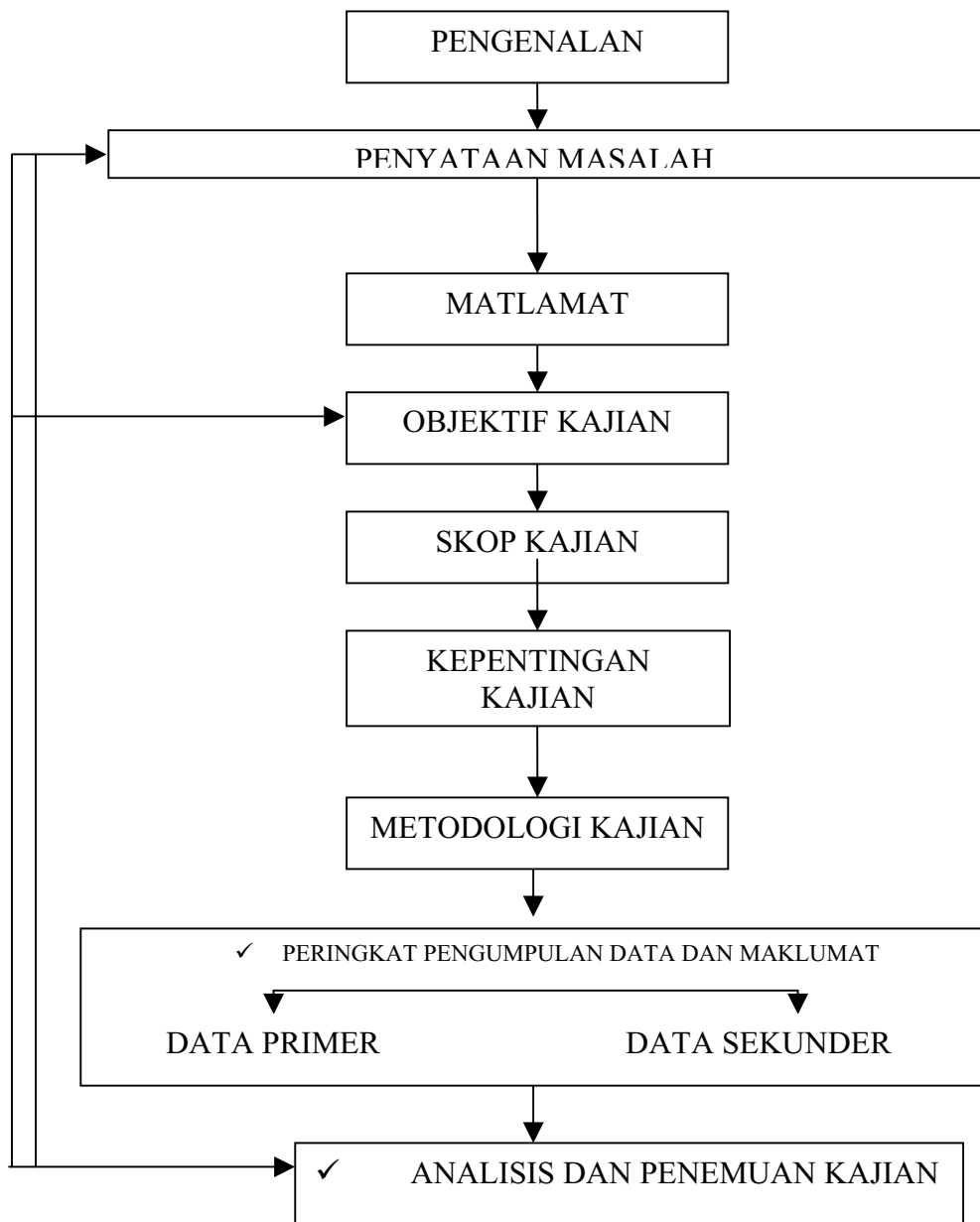
Data sekunder ialah data yang diperolehi melalui bahan-bahan bercetak. Bahan-bahan diperolehi dari buku-buku dan jurnal yang sesuai, kertas seminar yang diadakan oleh agensi berkaitan pertadbiran tanah seperti Pejabat Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan dan Kerajaan Negeri, laporan dari unit Pemodenan Tadbiran Dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU) dan lain-lain maklumat bertulis dari agensi yang berkaitan pada peringkat negeri seperti Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah, Pejabat Kewangan Negeri Melaka, Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka dan agensi-agensi lain.

iii. Penganalisan Data

Data data yang dikutip kemudiannya dianalisis. Teknik yang sesuai akan digunakan bagi menganalisis data ini bagi memastikan objektif kajian tercapai. Hasil analisis kemudiannya diolah dan dirumuskan dalam bentuk penulisan, jadual dan carta bagi menyenangkan pembaca memahami isi kajian.

iv. Cadangan dan Rumusan.

Di bahagian terakhir ini, penulis akan membuat rumusan tentang permasalahan yang wujud berdasarkan penemuan kajian. Penulis akan memberikan cadangan penambahbaikan yang bersesuaian sebagai memperbaiki kelemahan yang wujud.



Rajah 1.1: Carta Alir Kajian

1.8 Susun Atur Bab

Penulisan disertasi ini telah dibahagikan kepada enam bab. Bab yang pertama merupakan bab pendahuluan kepada penulisan. Bab pendahuluan menerangkan pengenalan tentang keseluruhan kajian yang dijalankan iaitu, apa yang hendak dikaji dalam kajian ini, apa yang perlu dicapai dalam kajian ini dan skop yang ditetapkan. Terlebih dahulu, latar belakang tentang isu yang hendak dikaji telah diterangkan di bahagian pengenalan. Seterusnya, masalah-masalah yang timbul yang merupakan asas kajian ini telah dikenalpasti di bahagian pernyataan masalah. Selepas itu, matlamat dan objektif kajian yang hendak dicapai pada akhir kajian ini untuk mengatasi masalah yang dikenalpasti turut ditetapkan. Kemudian, beberapa skop kajian telah ditetapkan untuk memastikan objektif kajian dapat dicapai sepenuhnya. Akhir sekali, susun atur bab telah menerangkan susunan bab-bab bagi kajian ini.

Bab kedua pula merupakan bab kajian teori atau literatur. Kajian teori ini dilakukan dengan merujuk kepada hasil penulisan dan juga pelbagai sumber maklumat lain seperti internet, kertas kerja dan sebagainya untuk mendapatkan data yang berkaitan. Penerangan di dalam bab ini meliputi konsep cukai tanah. Dalam bab ini diterangkan mengenai definisi cukai, fungsi cukai dan asas-asas pengenaan cukai dan cukai berkaitan dengan tanah. Bab ini juga menerangkan cukai tanah dengan memberikan sejarah cukai tanah, definisi dan kuasa semakan cukai tanah. Seterusnya diterangkan mengenai definisi tunggakan dan tunggakan cukai tanah dan bagaimana kadar bayaran dikira. Diterangkan juga dalam bab ini mengenai tafsiran bangunan dan cukai tanah jenis bangunan. Bab ini diakhiri dengan penerangan mengenai perkembangan urbanisasi di Malaysia dan hubungannya dengan keperluan tanah untuk tujuan bangunan.

Bab ketiga menyentuh pentadbiran tanah dan masalah organisasi. Dalam bab ini diterangkan mengenai pertadbiran tanah secara umum dengan pembahagian bidangkuasa Persekutuan dan Negeri, hubungan Negeri dan Persekutuan berkaitan pertadbiran tanah serta kuasa dan peranan pelbagai institusi pertadbiran tanah yang diwujudkan melalui perutusan Perlembagaan dan Kanun Tanah Negara. Diterangkan juga mengenai isu dan masalah pertadbiran tanah berkaitan dengan organisasi. Bab keempat pula mengenai pentadbiran Pejabat Tanah Melaka Tengah dan urusan cukai tanah. Dalam bab ini akan diterangkan kawasan kajian dan struktur organisasi Pejabat Tanah Melaka Tengah dan Bahagian Pengurusan Cukai Tanah. Juga diterangkan mengenai sistem pengurusan cukai tanah yang dilaksanakan di pejabat ini. Selanjutnya bab ini akan menerangkan latar belakang masalah berlakunya tunggakan dan sebab-sebab berlakunya tunggakan cukai tanah menghusus kepada jenis bangunan di daerah ini.

Selanjutnya, bab kelima merupakan analisis dan penemuan kajian. Dalam bab ini diterangkan secara ringkas mengenai metodologi kajian dan aspek pengumpulan data dan maklumat. Data yang dianalisis adalah berdasarkan kepada borang soal selidik. Bagi mengetahui punca-punca yang menyebabkan tunggakan cukai tanah jenis bangunan ini, kaedah analisis frekuensi dan analisis *crosstab* dalam program SPSS digunakan. Analisis yang dibuat adalah berdasarkan kepada objektif kajian iaitu mencari punca kegagalan pemilik tanah jenis syarat bangunan yang terdiri daripada dua kelompok iaitu pemilik tanah bangunan kediaman dan pemilik tanah bangunan komersil. Bab keenam merupakan bab terakhir dalam kajian ini. Ia merupakan rumusan dan cadangan penyelesaian terhadap keseluruhan kajian yang dijalankan. Bab akhir ini akan dimuatkan ulasan berbentuk rumusan dan pendapat serta cadangan terhadap analisis kajian yang dihasilkan. Cadangan jalan penyelesaian dan penambahbaikan terhadap masalah akan diberikan. Kesimpulan akan diketahui sama ada kajian ini mencapai objektif seperti yang dijangkakan atau sebaliknya.